Жилье , 10 сен, 10:10
0

Приобретательная давность: как оформить право собственности

Получить права собственности в силу приобретательной давности возможно только через суд

Понятие приобретательной давности пришло в юриспруденцию еще из римского права и предусматривает возможность признания права на вещь в результате длительного открытого пользования ею. Вместе с экспертами разбираемся, как правильно оформить имущество на себя согласно российскому законодательству.

Эксперты в статье:

- Алексей Гавришев, адвокат, основатель AVG Legal
- Вадим Ткаченко, юрист, основатель и глава консалтинговой группы vvCube

Срок владения — 15 лет

Принцип приобретательного права есть в современном российском законодательстве. Согласно п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса России, гражданин, который не является собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным в течение 15 лет, приобретает право собственности.

Но просто дождаться истечения срока приобретательной давности недостаточно. Это обусловлено несколькими факторами для осуществления защиты прав собственника. Например, тот, кому на самом деле принадлежит имущество, может просто не знать о его существовании или не иметь возможности управлять им самостоятельно.

Условия для приобретения права собственности:

- открытое владение имуществом — под этим подразумевается осуществление владения без утайки. То есть гражданин не должен специально объявлять о владении таким имуществом, но у посторонних не должно возникать сомнений в его действиях;
- непрерывное владение имуществом;
- владение в течение установленного законом срока;
- добросовестное владение имуществом.

Только через суд

При регистрации имущества на себя важно помнить, что право собственности в связи с приобретательной давностью оформляется только через суд.

В случае когда прежний собственник имущества неизвестен, то есть нет спора о праве, то для признания права собственности надо обращаться в суд в порядке особого производства.

Вадим Ткаченко, юрист, основатель и CEO консалтинговой группы vvCube:

— Признание права собственности, например, на земельный участок на основании приобретательной давности происходит только в судебном порядке. Однако на практике это очень неоднозначный институт, который законодательно должным образом не урегулирован. Так, весной этого года Конституционный суд указывал, что приобретательная давность неприменима к самовольно занятой

государственной земле. Суды зачастую встают на сторону администраций, не углубляясь в обстоятельства дела.

Как зарегистрировать на себя недвижимое имущество

Процедура регистрации на себя приобретательного права на имущество выглядит следующим образом:

- подготовить заявление об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом;
- подготовить пакет документов, которые будут приложены к заявлению, а также оплатить государственную пошлину — от 300 до 2 тыс. руб.;
- подать заявление в суд общей юрисдикции по месту нахождения имущества, на которое оформляется право;
- после получения судебного решения обратиться в Росреестр для регистрации права собственности;
- получить выписку из ЕГРН, которой удостоверяется проведенная регистрация.

Подобные дела в упрощенном производстве рассматриваются в течение двух месяцев со дня поступления заявления в суд.

Читайте также: Межевание земельного участка: как провести и сколько это стоит

Юристы отмечают, что судебная практика по вопросам приобретательной давности относительно новая и начала формироваться лишь в 2002 году. Это связано с тем, что в советском законодательстве такие положения отсутствовали.

«В подавляющем большинстве случаев в удовлетворении требований, направленных на установление права собственности в силу приобретательной давности, суды отказывают. Основной причиной отказа, как правило, является недоказанность одного из юридических фактов, необходимых для приобретения права собственности по ст. 234 Гражданского кодекса. К примеру, несоблюдение какого-либо из обязательных требований к факту владения», — говорит адвокат, основатель AVG Legal Алексей Гавришев.

Случай из практики Верховного суда

Собственница дома в Луховицком районе Московской области попросила отдать ей другую половину строения и землю. Причина — наследники соседней недвижимости не проявили к своей собственности никакого интереса. Местные суды отказали истице, а Судебная коллегия Верховного суда встала на ее сторону.

Гражданка получила много лет назад по договору дарения от бывшего собственника половину дома и фактически владела больше 15 лет всем домом и землей как собственными. Второй половиной владели два собственника, но имуществом не пользовались. Верховный суд пояснил, что человек может получить право собственности на имущество, у которого нет собственника, он неизвестен или у которого есть хозяин, но он либо отказался от него, либо утратил право собственности по иным основаниям.

В Верховном суде также пояснили, что наличие у имущества титульного собственника не исключает возможности приобретения права на него другим человеком. Даже если титульный владелец не заявлял об отказе, достаточно того, что он устранился от владения и не содержал его долгое время.

Автор
Георгий Трушин